***Инвестиционный проект***

Наименование: Строительство отеля категории 4 \* на побережье озера Байкал.

Отрасль: Гостиничный бизнес.

Место реализации: Иркутская область, Ольхонский район, залив Куркут.

***Краткое описание проекта***

*Анализ рынка и концепция маркетинга*

Строительство и дальнейшая эксплуатация отеля категории 4 \* на 100 номеров с соответствующей инфраструктурой (ресторан, бар, зал для конференций, тренажерный зал, сауна с бассейном, возможно СПА).

На побережье Малого моря озера Байкал нет ни одного отеля такого уровня. Существует около 30 туристических баз, частично благоустроенных, которые можно отнести к категории 1 -2 \*. Их заполняемость в июле – августе 100 %, в зимний период – 30 %. Цена за номер колеблется от 1000 до 9000 рублей в сутки без питания. Большинство клиентов предпочли бы отдых пусть более дорогой, но более комфортный.

Увидеть Байкал, сакральные места острова Ольхон, стремятся многие. Жители Иркутской области каждый год возвращаются на пляжи Малого моря. Количество туристов из других регионов России и из за рубежа растет в геометрической прогрессии. Прогнозируем, что при средней цене номера 230 $ (от 180 $ за стандартный номер), заполняемость отеля в среднем по году составит около 70 %. Это позволит получить 5,8 миллионов USD (более 200 миллионов рублей) доходов в год только от размещения туристов.

Годовые расходы составят около 90 миллионов рублей. В том числе: налоги – 35 миллионов; заработная плата персонала – 25 миллионов; электроэнергия, отопление, водоснабжение и водоотведение – 10 миллионов; ремонты, стирка, расходные материалы – 10 миллионов; продукты для завтраков – 5 миллионов; прочие и непредвиденные расходы – 5 миллионов рублей. При этом годовая балансовая прибыль от размещения туристов составит более 110 миллионов рублей.

*Материальные ресурсы*

Большинство материалов для строительства надо завозить автотранспортом из г. Иркутска (250 км). На месте можно приобрести ПГС (для производства бетона) и различный пиломатериал.

Электроэнергия для производства строительных работ – 60 КВа имеется. К участку подведена новая ВЛ-10. Для запуска построенного объекта в эксплуатацию потребуется увеличение мощности до 600 КВа и установка нового трансформатора. В наличии артезианская скважина (глубина 60 метров).

Для проживания строителей имеются одно-двух этажные, частично благоустроенные дома существующей базы отдыха, кафе, баня. Количество мест в летнее время – 80, в зимнее – 40.

*Местоположение и участок*

Местонахождение: озеро Байкал, Малое море, залив Куркут, бухта «Камыши-2» (Радость-2).

Расстояние от г. Иркутска – 250 км, время в пути 2,5-3 часа. В летнее время возможна доставка теплоходом, время в пути 10-12 часов. Расстояние от ближайшего населенного пункта (п. Сахюрта) 3 км. От этого поселка идет единственная паромная переправа на остров Ольхон.

Границы бухты четко очерчены двумя выступающими в залив скалистыми мысами и дугой горной гряды. Песчаный пляж длиной около 200 метров, мелководье (в 30 метрах от берега глубина 1,5 метра). Вода летом прогревается до 24 градусов. Общая площадь бухты – 15 гектаров. Уклон от побережья 3 – 12 %. Редкие деревья – лиственница (около 200 штук).

На территории бухты в прибрежной зоне расположен памятник археологии федерального значения «Берлога» (10 век до нашей эры) площадью 1,5 гектара, где хозяйственная деятельность ограничена.

Высоковольтная линия электропередач (10 КВ).

Работает сотовая связь (МТС, БИЛАЙН, МЕГАФОН, БВК).

Предлагаемый Участок под строительство отеля общей площадью 5 гектаров состоит из 4 смежных участков.

Описание участка № 1:

Владелец: ООО «Байкал-Трэвэл» (один собственник - Семиров С. В.).

Зарегистрированный в ФРС договор аренды земельного участка на 49 лет. Целевое назначение – под строительство туристического комплекса. Действующее разрешение на строительство.

Площадь участка – 1 гектар. Расстояние от береговой черты – 200 метров.

Действующая летняя база отдыха на 80 человек (www.baikalraduga.ru).

12 объектов недвижимости общей площадью 720 квадратных метров (на 5 объектов собственность зарегистрирована).

Водоснабжение – скважина (глубина 60 метров), накопительная емкость – 28 куб. м., септики.

Описание участка № 2:

Владелец: ООО «Куркут» (один собственник - Семиров С. В.).

Зарегистрированный в ФРС договор аренды земельного участка на 49 лет. Целевое назначение – под строительство туристического комплекса.

Площадь участка – 1 гектар. Расстояние от береговой черты – 300 метров.

2 объекта недвижимости по 35 квадратных метров каждый (баня и дом сторожа).

Описание участка № 3:

Владелец: Семиров Сергей Владимирович.

Зарегистрированный в ФРС договор аренды земельного участка на 49 лет. Целевое назначение – под личное подсобное хозяйство.

Площадь участка – 2,5 гектара. Расстояние от береговой черты – 350 метров.

Описание участка № 3:

Владелец: Семиров Сергей Владимирович.

4 зарегистрированных в ФРС договора аренды смежных земельных участков на 49 лет. Целевое назначение – под дачное строительство.

Площадь участка – 0,5 гектара. Расстояние от береговой черты – 300 метров.

*Проектно-конструкторские работы*

Техническое задание на проведение проектно-конструкторских работ будет определять инвестор. Наши расчеты выполнены на основании укрупненной сметы производства СМР в нашем регионе.

*Трудовые ресурсы*

Работники проживающие в ближайших поселках смогут удовлетворить потребности в кадрах, как на периоде строительства, так и в дальнейшей эксплуатации отеля, не более чем на 40 %. Основная часть работников должна будет работать вахтовым методом (из Иркутска). В дальнейшем возможно обучение и увеличение числа местных работников.

***Календарное осуществление проекта***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование этапа | Стоимость (рублей) | Стоимость (USD) | Дата начала | Дата окончания |
| 1 | Заключение инвестиционного договора |  |  | 01.03.2014 | 30.03.2014 |
| 2 | Проектирование и согласование проекта | 20 000 000 | 600 000 | 01.04.2014 | 30.05.2014 |
| 3 | Строительство объекта и инфраструктуры | 430 000 000 | 12 300 000 | 01.06.2014 | 01.06.2015 |
|  | Итого | 450 000 000 | 12 900 000 | 01.03.2014 | 01.06.2015 |

Прогнозный период проекта строительства не более 16 месяцев.

***Инвестиции***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование показателей | Сумма, рублей | Сумма, USD |
| 1 | Полная стоимость проекта | 600 000 000 | 17 200 000 |
| 2 | Объем требуемых инвестиций | 450 000 000 | 12 900 000 |
| 3 | Форма вложений инвестора | Денежные средства |  |

Ставка дисконтирования – 10 %.

***Права инвестора***

Условия входа инвестора: подписание инвестиционного договора, финансирование проекта в соответствии с графиком.

Условия возврата инвестиций: получение инвестором доли в 75 % в предприятии – владельце отеля.

Период расчета: 10 лет.

Годовая валовая прибыль в первый год – 110 миллионов рублей. Ставка налога на прибыль – 20 %. Чистая прибыль – 88 миллионов рублей, из которых прибыль инвестора – 75 % или 66 миллионов рублей. Для расчета эффективности инвестиций ежегодный рост доходов и прибыли скорректирован на индекс инфляции (7 %).

***Эффективность инвестиций***

В расчетах учитывалась только прибыль от размещения посетителей. Фактически будет еще прибыль от работы ресторана, бара, организации экскурсий, конференций, трансфера, дополнительных услуг.

Период окупаемости (РВ), мес. 82

Дисконтированный период окупаемости (DPB), мес. 99

Чистый приведенный доход (NPV), тыс. рублей 107 770 (3 080 000 USD)

Индекс прибыльности (PI) 0,18

Внутренняя норма рентабельности (IRR), % 13,6